



**DENSIFICACIÓ URBANA: SUBZONA II – SEMIINTENSIVA.
BARRI DELS SAFARETJOS.
13bs**

Nou redactat incorporant les modificacions posteriors del planejament:

El tipus d'ordenació, usos permesos i paràmetres reguladors a aquesta zona són els mateixos que per la zona 13b estableix el PGM amb les següents particularitats:

Usos permesos.

Els que estableix l'art. 303 del PGM.

Consultar també la 2^a Modificació puntual del Pla de millora urbana per a la regulació dels usos a Santa Coloma de Gramenet:

<http://infourbanistica.gramenet.cat/ajuntament/arees-municipals/informacio-urbanistica/planejament-urbanistic/expedients-de-planejament-urbanistic-vigents/planejament-derivat-plans-especials-plans-de-millora-urbana/pu197-2a-modificacio-puntual-del-pla-de-millora-urbana-per-a-la-regulacio-dels-usos-a-santa-coloma-de-gramenet/>

Alçada de la planta baixa.

Mesurada des de la cota de referència de la planta baixa, fins al pla superior de l'element resistent del forjat sostre de la planta baixa.

Alçada màxima - **3,75**

Alçada mínima - **3,50**

Alçada reguladora màxima (ARM).

Mesurada des de la rasant del carrer al punt mig de cada tram de façana amb distinta cota de referència de la planta baixa.

PB+1	PB+2	PB+3	PB+4	PB+5
7 m.	10 m.	13 m.	16 m.	19 m.

Per a la determinació de les alçades de l'illa compresa entre l'Avinguda Generalitat i l'Avinguda Torre Roja, i les de la façana nord al Parc de la Torre Roja, seran d'aplicació els croquis núm. 2 i 5.3 del pla. (veure croquis núm.2 i croquis núm. 5.3).

Alçada mínima de les plantes.

3mts. Mesurada entre plans superiors dels elements resistents dels forjats.



Patis de ventilació.

Regulat per "l'Ordenança Complementària de l'Edificació a Santa Coloma de Gramenet", que es pot consultar a aquest enllaç:

http://infourbanistica.gramenet.cat/fileadmin/Files/Ajuntament/informacio_urb/Normes_i_Ordenances/Ordenances_urbanistiques/Ord.%20municipal%20compl%20d%27edificacio.pdf

Edificacions al Patí interior d'illa (PII).

Regulat per "l'Ordenança Complementària de l'Edificació a Santa Coloma de Gramenet", que es pot consultar a aquest enllaç:

http://infourbanistica.gramenet.cat/fileadmin/Files/Ajuntament/informacio_urb/Normes_i_Ordenances/Ordenances_urbanistiques/Ord.%20municipal%20compl%20d%27edificacio.pdf

Cossos sortints

Regulat per "l'Ordenança Complementària de l'Edificació a Santa Coloma de Gramenet", que es pot consultar a aquest enllaç:

http://infourbanistica.gramenet.cat/fileadmin/Files/Ajuntament/informacio_urb/Normes_i_Ordenances/Ordenances_urbanistiques/Ord.%20municipal%20compl%20d%27edificacio.pdf

Altres disposicions.

Per a les zones 13bs que es trobin a l'entorn d'una edificació protegida (clau urbanística EP) serà d'aplicació els apartats "composició de la façana", "materials" i "coberta" de la "zona residencial tradicional del barri dels Safareigs" – (veure clau urbanística **Rts**).

L'entorn de protecció d'aquestes edificacions és grafiat al plànol d'ordenació del Pla.

Alineació de façanes anterior i posterior.

Són les indicades al plànol d'ordenació d'aquest Pla.

No s'admetran reculades de l'alineació anterior a no ser que es faci per tot un tram de carrer prèvia l'aprovació d'un Estudi de Detall.

Nombre de plantes.

El nombre de plantes també és indicat al plànol d'ordenació d'aquest Pla, i queda definit respecte a la rasant del carrer que dona accés a la finca.

Per les edificacions arrencades a vial, en el cas que no s'esgoti l'alçada total i es construeixi tant sols la planta baixa, la coberta haurà de ser plana. Les cambres d'aire i elements de cobertura per damunt del forjat tindran una alçada màxima total de 60 cm. tal com queda especificat a l'art. 239 de les NU.

Determinació del nivell de la planta baixa. (veure croquis núm.1).

El terra de la planta baixa es situarà, entre el nivell de la rasant del carrer al punt mig de la façana i el nivell definit per una línia traçada a 15 cm per damunt del punt més alt de la rasant del carrer al tram de façana de la parcel·la.

Si la diferència entre el nivell de la rasant al punt mig de la façana i al punt més alt supera els 50 cms, el terra de la planta baixa es situarà a la franja compresa entre els 50 cm per sota i els 15 cms per sobre del punt més alt de la façana.



Si entre dos punts de la façana hi ha diferències de nivell superiors a 1,50 m caldria dividir el nivell del terra de la planta baixa en 2 o més parts, de tal manera que en cap cas la diferència superi els 1,50 m.

Nombre màxim de habitatges.

Nou redactat segons la Modificació de les normes urbanístiques del Pla General Metropolità i de les ordenances metropolitanas d'edificació pel que fa al nombre màxim d'habitatges per parcel·la i a les condicions dels estacionaments i aparcaments al terme municipal de Santa Coloma de Gramenet, aprovada el 26 de novembre de 2008.

El nombre màxim de habitatges per a cada parcel·la no podrà superar el màxim de l'edificabilitat permesa dividit entre 80 m².

Mitgeres.

Totes les parets mitgeres que quedin al descobert tindran el tractament de façana pel que es refereix als acabats.

Materials d'acabat.

Els materials d'acabat de les edificacions hauran de ser adequats per edificacions residencials. S'enten que no són materials adequats el fibrociment, la planxa metàl·lica i similars. No s'admetran els aplacats amb materials vidriats a les façanes.

Habitatge en Planta Baixa

Habitatges amb façana directa a carrer:

En aplicació de la Disposició addicional primera de la "2^a Modificació puntual del Pla de millora urbana per a la regulació dels usos a Santa Coloma de Gramenet", aprovat en data 08 d'abril de 2016; als Eixos Comercials Centrals -ECC, d'amplada igual o superior a 10 metres, queden prohibits els habitatges en planta baixa amb façana directe al carrer.

Es pot consultar el llistat dels Eixos Comercials Centrals - ECC al següent enllaç (*article 28.2*):

<http://infourbanistica.gramenet.cat/ajuntament/arees-municipals/informacio-urbanistica/planejament-urbanistic/expedients-de-planejament-urbanistic-vigents/planejament-derivat-plans-especials-plans-de-millora-urbana/pu197-2a-modificacio-puntual-del-pla-de-millora-urbana-per-a-la-regulacio-dels-usos-a-santa-coloma-de-gramenet/>

Resta de situacions:

A la resta de situacions serà d'aplicació les normes urbanístiques del PGM, "la modificació de les normes urbanístiques del PGM i de les ordenances metropolitanas d'edificació pel que fa al nombre màxim d'habitatges per parcel·la i a les condicions dels estacionaments i aparcaments de Santa Coloma de Gramenet", aprovat en data 19 de novembre de 2008; així com la normativa específica del Pla sectorial que reguli l'àmbit on es troba la finca.



Finques situades dins un àmbit de Protecció.

Les finques situades dins un àmbit de protecció hauran de complir, a més a més del que dictamini la present normativa, el que estigui determinat de forma específica pel seu tipus de protecció i que ve regulat per l'expedient urbanístic que el defineix.

El tipus de protecció es pot consular en el següent enllaç:

<http://www.gramenet.cat/geoportal/?center=434216.0,4589187.5&scale=30000&thematic=tematic3>

Finques situades dins un polígon de gestió.

Les finques situades dins un polígon de gestió delimitan àmbits físics d'actuació per a l'execució del planejament.

Els àmbits i els tipus de gestió es pot consular en el següent enllaç:

<http://www.gramenet.cat/geoportal/?center=434216.0,4589187.5&scale=30000&thematic=tematic2>

Altra normativa urbanística aplicable a aquesta clau:

- Pla General Metropolità:

Normativa urbanística metropolitana (Normes i Ordenances del Pla General Metropolità, Ordenances de Rehabilitació i Ordenances de Publicitat) que es pot consular al següent enllaç:

<http://www.amb.cat/web/territori/gestio-i-organitzacio/numamb>

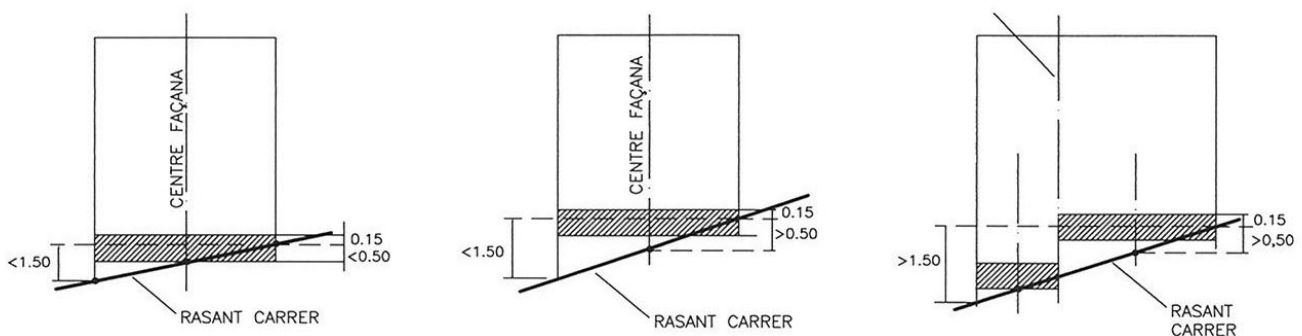
- Modificacions de la Normativa urbanística metropolitana al municipi de Santa Coloma de Gramenet, que es pot consular al següent enllaç:

<http://infourbanistica.gramenet.cat/ajuntament/arees-municipals/informacio-urbanistica/planejament-urbanistic/normativa-urbanistica/normes-urbanistiques/>

- Ordenances d'àmbit municipal i modificacions de les Ordenances del Pla General Metropolità que es poden consular en aquest enllaç:

<http://infourbanistica.gramenet.cat/ajuntament/arees-municipals/informacio-urbanistica/planejament-urbanistic/normativa-urbanistica/ordenances-urbanistiques/>

Croquis núm. 1



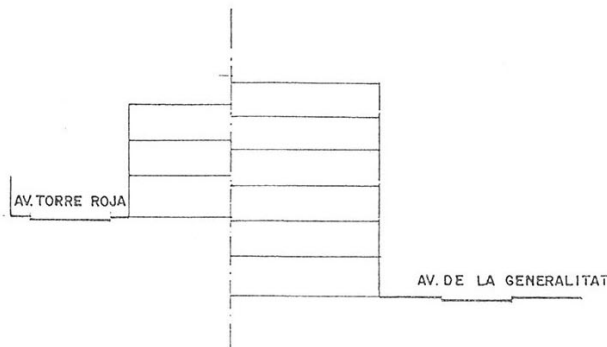
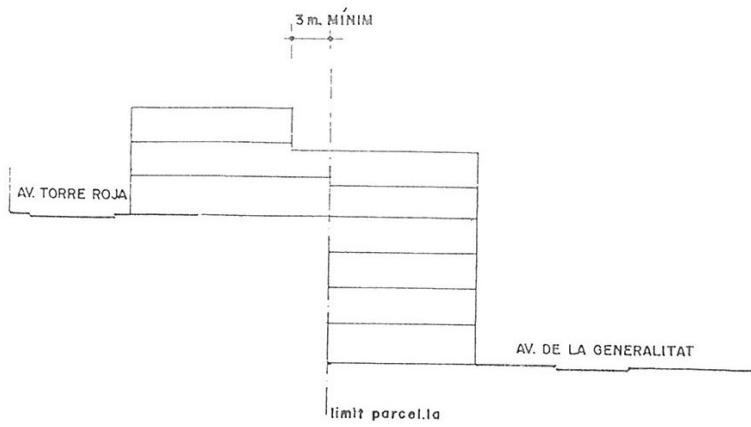
CROQUIS núm. 1

DETERMINACIÓ DEL NIVELL DE LA PLANTA BAIXA

 zona de possible situació de la Planta Baixa



Croquis núm. 2



CROQUIS núm. 2
DETERMINACIÓ DE LES ALÇADES DE L'ILLA AV. GENERALITAT - AV. TORRE ROJA.



Croquis núm. 5.3

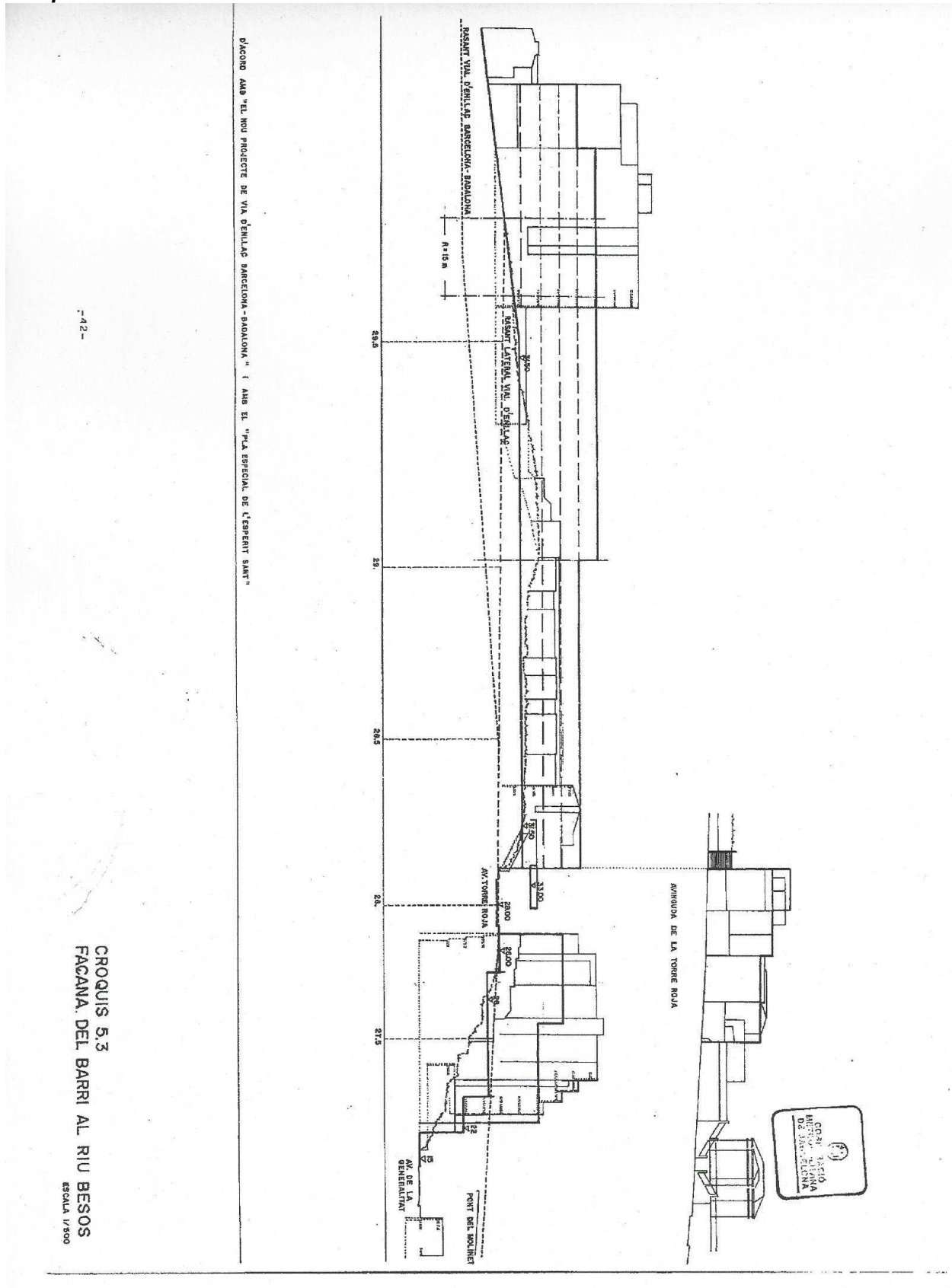


DIAGRAMA AMB "EL NOU PROJECTE DE VIA D'ENLLAÇ BARCELONA-BADALONA" I AMB EL "PLA ESPECIAL DE L'ESPENT SANT"

CROQUIS 5.3
FACANA DEL BARRI AL RIU BESOS
ESCALA 1/500